

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [385]

Umwidmung von Teilen einer Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage?

1. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann beschließen, Anteile der Erhaltungsrücklage in eine Liquiditätsrücklage umzuwidmen.

2. Der Beschluss muss aber ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

AG Lübeck, Urteil vom 18.03.2022 - 35 C 52/21 WEG

Der Fall:

Der Kläger ist Miteigentümer einer WEG. Im Jahr 2021 hatte die WEG beschlossen, dass ein Teil der Erhaltungsrücklage herausgelöst und als Liquiditätsrücklage fortgeführt wird. Der Kläger wendet sich mit seiner Beschlussmängelklage gegen diesen Beschluss und begründet dies damit, dass die Erhaltungsrücklage grundsätzlich einer Zweckbestimmung unterliegt und nur für die Instandhaltung oder Instandsetzung am Gemeinschaftseigentum verbraucht werden darf. Ein Liquiditätsbedarf könne auch anderweitig gesichert werden. Die Bildung einer eigenen Liquiditätsrücklage könne nur das letzte Mittel darstellen, was hier nicht der Fall sei. Der Beschluss entspreche daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dazu komme, dass die dann gekürzte Erhaltungsrücklage für künftige Erhaltungsmaßnahmen nicht ausreichend sei.

Das Problem:

Seit Jahrzehnten „kämpfen“ die Wohnungseigentümergeinschaften mit Liquiditätsproblemen.

Beispiel: Die Wohngebäudeversicherung stellt im Januar den gesamten Betrag der Wohngebäudeversicherung fällig, während die einzelnen Eigentümer diesen Betrag mit ihren monatlichen Vorschüssen (jeden Monat 1/12) einzahlen.

Bisher wurde versucht, dieses „hausgemachte Problem der Eigentümer“ durch Beschlüsse abzusichern. Der Gesetzgeber räumt der WEG aber seit dem 1.12.2020 die Beschlusskompetenz ein, neben der Erhaltungsrücklage weitere Rücklagen zu bilden. Das AG Lübeck musste klären, ob von der bestehenden Erhaltungsrücklage ein Teilbetrag in eine Liquiditätsrücklage umgewidmet werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Anfechtungsklage führt nicht zum Erfolg. Der Beschluss, eine Rücklage - hier in Form der Liquiditätsrücklage - zu bilden, d.h. Mittel für einen bestimmten künftigen Zweck anzusammeln und dies in einer bestimmten Höhe, beruht auf § 19 Abs. 1 WEG.

Es ist nachvollziehbar, dass finanzielle Engpässe im ersten Quartal eines Jahres aufgrund nicht vollständig eingehender Vorschüsse zu befürchten seien und im Übrigen im ersten Quartal eines Jahres z. B. die Jahresprämie der Wohngebäudeversicherung fällig wird.

Es entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung und bleibt im Rahmen des Ermessens der Wohnungseigentümer, dass sie im angefochtenen Beschluss sich Mehrheitlich dafür ausgesprochen haben, aus der Erhaltungsrücklage in Höhe von knapp 127.000,00 Euro Mittel in Höhe von 15.000,00 Euro zu separieren und mit diesem Betrag die Liquiditätsrücklage zu bilden. Die verbleibende Erhaltungsrücklage sei angemessen in Bezug auf die bevorstehenden eventuell anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen.

Praxis-Tipp:

Liquiditätsengpässe können nur vermieden werden, wenn die Fälligkeit der Hausgelder anders beschlossen wird (z. B. Fälligkeit der Vorschusszahlungen halbjährlich), die WEG dem Verwalter zur Zwischenfinanzierung temporär und in engen Grenzen ein Rückgriff auf die Erhaltungsrücklage gestattet oder – wie hier – eine Liquiditätsrücklage gebildet wird.

Soweit genügend Mittel in der Erhaltungsrücklage vorhanden sind, spricht nichts dagegen (da die eiserne Reserve nicht angegriffen wird) eine Umwidmung eines geringen Teils aus der Erhaltungsrücklage vorzunehmen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ